

связанный с погашением внешнего долга, оказывают негативное влияние на восстановление инвестиционной активности.

При нем прирост в 2020 году будет на уровне 0,6% (базовый сценарий). Инфляция при этом составит около 4%, но наибольший вклад в инфляцию внесет рост цен на продовольствие. Промышленное производство вырастет на 1,1%, что в основном будет обеспечено за счет государственного заказа. Курс доллара в среднем за год составит в данном сценарии 67,5 рублей за доллар. Для «базового +» внешняя обстановка будет более благоприятной: цена на нефть на уровне 48 долларов за баррель, прирост ВВП составит 1,1%. В целевом сценарии ставка идет на переход к инвестиционной модели развития, что будет содействовать росту экономики в 2020 году на 1,8%. Таким образом, при любом варианте развития потолок прироста ВВП на 2020 год составляет 2%. Кремль даже не думает менять ситуацию и довольствуется тем, что показатель ВВП едва преодолеет отрицательную отметку.

В 2021 году рост ВВП прогнозируется темпом 1,8% и в 2022 году - 2,2 процента. Ранее председатель Банка России Эльвира Набиуллина сообщила, что чистый отток капитала из России в 2020-2022 годах будет оставаться на уровне, не превышающем \$25 млрд в год. По последнему прогнозу ЦБ, чистый отток капитала из страны в 2022 году составит – \$18 млрд.

Ожидается, что начиная с 2022 года, восстановится положительная динамика инвестиций в основной капитал и рост доходов населения, что будет способствовать росту инвестиционного и потребительского спроса при сохранении положительной динамики внешнеэкономического спроса.

Итак, по мнению большинства аналитиков, в 2022 году экономику России ждет медленный, но верный рост. Основным показателем станет размер ВВП, который на протяжении последних лет характеризовался отрицательной динамикой. Ожидается, что в 2022 году его изменение впервые станет положительным. Однако его рост не окажет существенного влияния на благосостояние граждан – влияние кризисных явлений оказалось весьма серьезным, поэтому восстановление покупательской способности населения и уровня его жизни займет не один год.

Большинство российских аналитиков склоняются к тому, что в 2022 году рынок недвижимости «просядет» еще больше: покупательский спрос снизится, следовательно, цены на жилье упадут. Несмотря на то, что приобрести неплохую квартиру станет возможно за сравнительно небольшую сумму, отсутствие свободных средств у населения не позволит совершать подобные сделки. Согласно данным социологических опросов, приобретение жилья в ближайшей перспективе отложил каждый шестой из опрошенных граждан, ранее заявлявших о своем желании обзавестись собственной недвижимостью. По мнению экспертов, ситуация стабилизируется лишь к 2023 году, при условии, что страна выйдет из затяжного финансового кризиса, а государственные власти смогут урегулировать порядок выдачи ипотечных кредитов на льготных условиях нуждающимся категориям населения (в первую очередь, молодым семьям).

Исходя из представленного выше материала сделан вывод, что объекты недвижимости в 2022 году испытывают спад продаж. Произойдет это из-за отсутствия свободных средств у населения, хотя недвижимость станет более доступной в цене. Исходя из изложенного и проанализировав все факторы, влияющие на стоимость оцениваемого объекта Оценщиком сделан вывод, что т.к. объект оценки является востребованным объектом, то в ближайшее время спрос на аналогичные объекты на рынке купли-продажи спадет по сравнению с 2021 годом, но к концу 2022 года вероятнее всего будет возрастать. Все данные факторы Оценщик учитывал при определении рисков и скидок в расчётах настоящего отчёта.

- Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

#### Анализ ценообразующих факторов рынка земельных участков

Наиболее важными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость земельного участка, являются<sup>9</sup>:

- условия продажи:

- отличие цены предложения от цены сделки - если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости<sup>10</sup>

<sup>9</sup> на основании информации предоставленной консалтинговой компанией «Консалтинг Технолоджи», (г. Ростов-на-Дону, пр. Буденновский 60, БЦ «Гедон», тел. (863) 288-81-81. Аналитик: Старченко Ирина Сергеевна, дата опроса 02.02.2016г.)

<sup>10</sup> принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 5.1.

Таблица 1

| Наименование показателя                        | Среднее | Расширенный интервал |
|--|---------|----------------------|
| Земельные участки под пашню                    | 12,6%   | 7,7% 17,6%           |
| Земельные участки под кормовые угодья          | 14,4%   | 12,8% 16,0%          |
| Земельные участки по многолетние насаждения    | 13,0%   | 11,7% 14,4%          |
| Земельные участки, классифицируемые как залежь | 16,1%   | 14,4% 17,8%          |

• местоположение – стоимость объектов недвижимости, прежде всего, зависит от близости к центру города; расположения на центральных/ключевых для данного района магистралей; от близости к крупным центрам; от проходимости и проезжаемости, транспортной доступности. Разница в стоимости между хорошим и отличным местоположением колеблется в пределах от 5% до 10%, а между удовлетворительным и хорошим местоположением колеблется в пределах от 10% до 15%<sup>9</sup>.

• физические характеристики:

- площадь земельного участка - на рынке существует закономерность, при которой с увеличением площади объекта цена объекта, из расчета на кв.м. или га., снижается и наоборот.



Таблица 2

| Диапазон площадей объекта аналога, га | Диапазон площадей объекта оценки, га |       |        |          |       |
|---------------------------------------|--------------------------------------|-------|--------|----------|-------|
|                                       | <10                                  | 10-30 | 30-100 | 100-1000 | >1000 |
| <10                                   | 1,00                                 | 1,07  | 1,21   | 1,49     | 1,58  |
| 10-30                                 | 0,93                                 | 1,00  | 1,13   | 1,39     | 1,48  |
| 30-100                                | 0,83                                 | 0,89  | 1,00   | 1,24     | 1,31  |
| 100-1000                              | 0,67                                 | 0,72  | 0,81   | 1,00     | 1,06  |
| >1000                                 | 0,63                                 | 0,68  | 0,76   | 0,94     | 1,00  |

• Наличие коммуникаций:

- электроснабжения на участке;
- газоснабжения на участке;
- водоснабжения и канализации на участке;

Значение диапазонов для земельных участков с разным назначение представлены в таблице (Таблица 3)<sup>11</sup>.

Таблица 3

| Наименование показателя   | Назначение земель               | Значение |                        |
|---|---------------------------------|----------|------------------------|
|   |                                 | Среднее  | Доверительный интервал |
| Отношение удельной цены земельных участков с электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением | под ИЖС                         | 1,19     | 1,17 1,20              |
|   | под офисно - торговую застройку | 1,16     | 1,15 1,17              |
|   | под индустриальную застройку    | 1,17     | 1,15 1,18              |
| Отношение удельной цены земельных участков с газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением       | под ИЖС                         | 1,20     | 1,19 1,21              |
|   | под офисно - торговую застройку | 1,15     | 1,14 1,15              |
|   | под индустриальную застройку    | 1,16     | 1,15 1,18              |
| Отношение удельной цены земельных участков с  | под ИЖС                         | 1,16     | 1,15 1,17              |

<sup>11</sup> принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2016г. гл. 6. Таб.61.

|  |                                 |      |      |      |
|--|---------------------------------|------|------|------|
| водоснабжением и канализацией, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией | под офисно - торговую застройку | 1,16 | 1,15 | 1,17 |
|  | под индустриальную застройку    | 1,15 | 1,14 | 1,15 |

Кроме того:

• для офисно – торговой застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является<sup>12</sup>:

- Расположение относительно красной линии, в среднем составляет 36% (доверительный интервал 31-41%);

• для индустриальной застройки, важным ценообразующим фактором, влияющим на стоимость земельного участка, является<sup>13</sup>:

Наличие железнодорожной ветки на земельном участке, в среднем составляет 14% (доверительный интервал 13-15%).

<sup>12</sup> принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2018г.

<sup>13</sup> принимается согласно «Справочнику оценщика недвижимости» Лейфера Л. А. Том №3, Нижний Новгород 2018г.

## 16. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При этом рассматриваются все возможные способы использования имущества, и выбирается такое, которое дает максимальный доход.

Для учета различных факторов, непосредственно влияющих на итоговую рыночную стоимость оцениваемого имущества, Оценщиком применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Приоритет применения каждого из указанных подходов к оценке зависит от специфики конкретного объекта и определяется его эффективностью и, как следствие, точностью его результатов.

Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов оценки приведена ниже.



Методическая структура (алгоритм) определения рыночной стоимости объектов

В данном отчете использовались следующие подходы и методы оценки:

| Наименование подхода | Наименование метода    |
|----------------------|------------------------|
| 1. Затратный         | Не применялся          |
| 2. Сравнительный     | Метод сравнения продаж |
| 3. Доходный          | Не применялся          |

Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения.

Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему, для сравнения выбирают конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым объектом и выбранными объектами существуют различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада.

Доходный подход основан на определении текущей стоимости будущих выгод, которые принесут использование и возможная дальнейшая продажа собственности (Принцип ожидания). Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из примененных подходов, приводит к получению трех различных величин стоимости в рамках каждого из подходов. После анализа результатов, полученных разными подходами, каждому из них присваивается показатель удельного веса, зависящий от величины достоверности данного подхода.

Итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта устанавливается по результатам проведенного обобщения.

### 16.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

К затратному подходу относится совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизведения (восстановления) либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на сравнении затрат по созданию объекта недвижимости, эквивалентному по своей полезности оцениваемому или сопоставимому с оцениваемым. Считается, что разумный инвестор не заплатит за объект недвижимости больше, чем за приобретение

прав на земельный участок и строительство на нем аналогичного здания. Данный подход применяется при отсутствии рыночной информации о ценах сделок или доходов от объектов недвижимости.

При оценке земли затратный подход используется в основном для определения стоимости улучшений, находящихся на земельном участке (зданий, строений сооружений) для выделения земельной составляющей в стоимости единого объекта недвижимости.

Затратный подход довольно широко используется в практике оценки природных ресурсов и объектов, а также природных благ, производимых этими объектами. Сумма затрат на подготовку и использование природного ресурса применяется в качестве отправной точки при определении цены ресурса. Затраты, необходимые на перемещение, замещение или воссоздание природного объекта рассматриваются как минимальная экономическая оценка природного объекта и являются основанием для расчета компенсационных платежей для физического возмещения теряемого природного объекта. Например, если в результате добычи полезных ископаемых, изымается или разрушается плодородный слой почвы, то минимальной величиной платы и одновременно стоимостной оценкой теряемой или деградированной почвы будут затраты на восстановление плодородия этого участка (рекультивация) или повышение плодородия другого участка для компенсации потери первого участка как природного объекта. Типичным примером воспроизводственных платежей, рассчитанных на основе затратного подхода, были ныне ликвидированные отчисления на воспроизведение минерально-сырьевой базы.

Несмотря на относительную простоту и возможность широкого использования, затратный подход содержит в себе принципиальное противоречие с точки зрения оценки стоимости природного ресурса (объекта): чем лучше природный ресурс, тем меньшую оценку в соответствии с затратной концепцией он может получить. Так, лучшие черноземные почвы требуют меньше затрат на подготовку и использование в сельском хозяйстве, чем аналогичный участок, расположенный на подзолистых заболоченных почвах. То же и с месторождениями полезных ископаемых – чем меньше эксплуатационные затраты, тем дешевле объект оценки. Получается парадокс: чем выше качество природного объекта и меньше затраты на его эксплуатацию, тем меньше его стоимостная оценка, проведенная методом суммирования затрат на его освоение. В городах складывается обратная картина – чем дороже работы по созданию инженерной инфраструктуры (имеется в виду удорожание, связанное с горно-геологическим, топографическими особенностями или удаленностью от центральных объектов), тем ценнее участок. Именно это противоречие ограничивает применение затратного подхода к земле и природным объектам. К недостаткам затратного подхода также относится сложность в условиях инфляции точного расчета стоимости затрат на создание и воспроизведение даже небольшого объекта недвижимости.

Исходя из вышесказанного затратный подход не может быть формализован и применён в классическом виде для определения рыночной стоимости земельного участка.

## 16.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

### *Метод прямого сравнительного анализа*

Метод сравнения базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Подход к оценке с точки зрения сравнения основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр продажи.

Метод сравнения наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Если такая недвижимость на рынке отсутствует, метод сравнения неприменим. Любое отличие условий сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнения необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону арендной стоимости исследуемого объекта.

В общем виде модель расчетной рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости  $C_p$  принимает следующую формулу:

$$C_p = \bar{C}_i + K_i$$

где  $\bar{C}_i$  – цена i-го сравнимого объекта недвижимости;

$K_i$  – величина корректировки цены i-го сравнимого объекта недвижимости.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж (предложений) основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнительного анализа продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или предложены для продажи на открытом рынке.

Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что "когда несколько сходных, соизмеримых товаров, предметов потребления или услуг равнодоступны, то тот, который обладает самой низкой ценой, привлекает наивысший спрос и имеет наиболее широкое распространение". Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

После сбора, анализа, проверки и согласования рыночные данные представляют собой наилучший индикатор рыночной стоимости недвижимости.

Применение подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подобное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Подбор сопоставимых объектов, использование которых соответствует наилучшему использованию объекта. При выборе объектов сравнения основным принципом является аналогичное наилучшее и наиболее эффективное использование объекта.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи, то есть при наличии развитого сегмента рынка недвижимости. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Стоимость земельных участков на рынке недвижимости определяется в основном исходя из стоимости 1 м<sup>2</sup> или 1 га общей площади и зависит от ряда факторов.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;

- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Анализ рынка недвижимости, аналогичного оцениваемым объектам, позволил выявить следующие тенденции его стратификации:

На все объекты, представленные к исследованию, имелось полное право собственности.

Условия финансирования были однотипными.

Экспозиция объектов сравнения на рынке проходила в различные периоды, предшествовавшие дате оценки.

По местоположению. Наиболее высокая стоимость 1 га аналогичных объектов в центральной части района.

По рельефу поверхности. Потенциальные покупатели участков предпочитают земельные участки с плоским рельефом и готовы заплатить за них больше.

По транспортной доступности. Наибольшим спросом пользуются те участки, к которым удобно подъехать автомобильным транспортом.

Для измерения корректировок применялся метод относительного сравнительного анализа (relative comparison analysis). Данный подход относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи. При этом определяют, является ли влияние на стоимость недвижимости сравниваемых элементов превышающим, равным или недостающим по отношению к объекту оценки.

Данная методика позволяет получить достаточно точные результаты даже при отсутствии близких по своим характеристикам аналогов оцениваемого объекта.

При оценке земельных участков категория земель – земли населённых пунктов, оценщик подобрал четыре объекта-аналога максимально схожих по основным ценообразующим факторам.

Подобраны объекты-аналоги с приближенной площадью к объекту оценки, такой же категории земель и назначения.

Выбраны объекты – аналоги разных категорий земель – сельскохозяйственного назначения и ИЖС, которые приведены в таблице ниже:

Таблица 4

| № п.п. | Площадь, м <sup>2</sup> | Ст-мость участка, руб. | Ст-мость за м <sup>2</sup> | Предполагаемое использование | Местоположение                                      | Источник  |
|--------|-------------------------|------------------------|----------------------------|------------------------------|---|---|
| 1      | 1 800                   | 950 000                | 527,78                     | Земли населённых пунктов     | Ростовская область, Азовский р-н, с. Маргаритово    | <a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/</a>   |
| 2      | 2 000                   | 1 200 000              | 600,00                     | Земли населённых пунктов     | Ростовская область, Азовский р-н, с. Кугей          | <a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/</a>   |
| 3      | 1 000                   | 700 000                | 700,00                     | Земли населённых пунктов     | Ростовская область, Азовский р-н, с. Степанидинодар | <a href="https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2319833760">https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2319833760</a> |
| 4      | 1 100                   | 600 000                | 545,45                     | Земли населённых пунктов     | Ростовская область, Азовский р-н, с. Степанидинодар | <a href="https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_2355489783">https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_2355489783</a> |

**Таблицы расчётов с внесением необходимых корректировок представлены ниже:**

Таблица 5

| № п.п. | Элемент сравнения                  | Ед. изм.            | Объект оценки     | Объекты сравнения   |   |   |   |
|--------|------------------------------------|---------------------|-------------------|---|---|---|---|
|        |                                    |                     |                   | Аналог №1   | Аналог №2   | Аналог №3   | Аналог №4   |
| 1      | Источник информации                |                     |                   | <a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/</a> | <a href="https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/">https://rostov.cian.ru/sale/suburban/268068552/</a> | <a href="https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2319833760">https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2319833760</a> | <a href="https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2355489783">https://www.avito.ru/kagalnik/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2355489783</a> |
| 2      | Стоимость объекта                  | руб.                |                   | 950 000,00  | 1 200 000,00  | 700 000,00  | 600 000,00  |
| 3      | Площадь                            | м <sup>2</sup>      | 524,0             | 1 800,00  | 2 000,00  | 1 000,00  | 1 100,00  |
| 4      | Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта | руб./м <sup>2</sup> |                   | 527,78  | 600,00  | 700,00  | 545,45  |
| 5      | Условия финансирования             |                     | единоврем. оплата | единоврем. оплата   | единоврем. оплата   | единоврем. оплата   | единоврем. оплата   |
| 6      | Корректировка                      | %                   |                   | 0   | 0   | 0   | 0   |
| 7      | Скорректированная стоимость        | руб./м <sup>2</sup> |                   | 527,78  | 600,00  | 700,00  | 545,45  |
| 8      | Условия продажи                    | %                   |                   | выставлен на рынке  | выставлен на рынке  | выставлен на рынке  | выставлен на рынке  |
| 9      | Корректировка                      | руб./м <sup>2</sup> |                   | 527,78  | 600,00  | 700,00  | 545,45  |
| 10     | Состояние рынка                    | %                   |                   | не продан   | не продан   | не продан   | не продан   |
| 11     | Корректировка                      | руб./м <sup>2</sup> |                   | 527,78  | 600,00  | 700,00  | 545,45  |
| 12     | Категория земель                   |                     |                   | Земли населённых пунктов  | Земли населённых пунктов  | Земли населённых пунктов  | Земли населённых пунктов  |
| 13     | Корректировка                      | %                   |                   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| 14     | Скорректированная стоимость        | руб./м <sup>2</sup> |                   | 527,78  | 600,00  | 700,00  | 545,45  |
| 15     | Местоположение и окружение         |                     |                   | Ростовская область, Азовский район, с. Александровское, ул. Советская, 48а.                                   | Ростовская область, Азовский район, с. Маргаритово  | Ростовская область, Азовский район, с. Кутей  | Ростовская область, Азовский район, с. Стефанидинодар   |
| 16     | Корректировка                      | %                   |                   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| 17     | Скорректированная стоимость        | руб./м <sup>2</sup> |                   | 527,78  | 600,00  | 700,00  | 545,45  |
| 18     | Транспортная доступность           |                     |                   | Погрузка автотранспортом  | Погрузка автотранспортом  | Погрузка автотранспортом  | Погрузка автотранспортом  |
| 19     | Корректировка                      | %                   |                   | 0%  | 0%  | 0%  | 0%  |
| 20     | Скорректированная стоимость        | руб./м <sup>2</sup> |                   | 524,0   | 1 800,00  | 2 000,00  | 1 000,00  |
| 21     | Размер                             | %                   |                   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   | 0,00%   |
| 22     | Корректировка                      | руб./м <sup>2</sup> |                   | 527,78  | 600,00  | 700,00  | 545,45  |
| 23     | Скорректированная стоимость        | руб./м <sup>2</sup> |                   | Скидка на продажу   | Среднее значение  | Среднее значение  | Среднее значение  |
| 24     | Корректировка                      | %                   |                   | 0%  | -4,4%   | -4,4%   | -4,4%   |
| 25     | Скорректированная стоимость        | руб./м <sup>2</sup> |                   | 504,56  | 573,60  | 669,20  | 521,45  |
| 26     | Модуль суммы корректировок         |                     |                   | 4,40%   | 4,40%   | 4,40%   | 4,40%   |
| 27     | Вес (рейтинг надежности)           |                     |                   | 0,250   | 0,250   | 0,250   | 0,250   |
| 28     | Взвешенная (стоимость х вес)       | руб./м <sup>2</sup> |                   | 126   | 143   | 167   | 130   |
| 29     | Сумма взвешенных стоимостей        |                     |                   |   |   | 566   |   |
| 30     | Общий вес                          |                     |                   |   |   | 1,00  |   |
| 31     | Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта | руб./м <sup>2</sup> |                   | 566   |   |   |   |
| 32     | Стоймость объекта оценки           | руб.                |                   | 296 584   |   |   |   |

### Объяснение корректировок

Выбор участков-аналогов производился с учетом их схожести с оцениваемым. В качестве элементов сравнения, по которым производился отбор, были определены элементы, изменение которых влияет на рыночную стоимость земельного участка. С целью учета отличий вводились корректировки в цены сопоставимых участков по следующим элементам:

Отрицательная поправка (-) вносится в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемое имущество. Положительная поправка (+) вносится, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому имуществу.

В вышеприведенную таблицу включены корректировки, исходя из имеющихся различий между оцениваемым и сравниваемым объектом.

**Условия финансирования.** Условием финансирования всех сопоставляемых аналогов является денежная оплата с единовременным перечислением всей суммы на расчетный счет Продавца.

**Условия продажи.** Ситуация на рынке может изменяться со времени продажи сравниваемого объекта на дату проведения оценки оцениваемого объекта. Причинами изменения могут быть инфляция, дефляция, изменение курса иностранных валют и т. д. Для приведения цен объектов-аналогов к текущей стоимости, оценщиком не вводилась корректировка на условия рынка.

**Состояние рынка.** Объекты аналоги являются не проданными объектами – выставленным на свободном рынке, поэтому их окончательная цена может быть немного ниже той которая выставлена на данный момент. Однако корректировка на уторгование введена ниже в таблице, поэтому по данной позиции корректировка не вносилась.

**Категория земель.** Категория земель оцениваемого земельного участка и участков аналогов схоже, поэтому корректировка не вносилась.

**Местоположение и окружение.** Для определения поправок на местоположение для аналогов оцениваемого объекта мы решили обратиться к экспертному методу. Для использования данного метода необходимо провести ранжирование всех факторов, влияющих на местоположение, применительно к каждому аналогу. Ранжирование производится по десятибалльной шкале, с присвоением максимального количества баллов аналогу, имеющему оптимальные показатели относительно исследуемого фактора (показатели, влияющие на стоимость). Все аналоги были изучены нами и для анализа нами были выбраны следующие факторы:

- а) парковка;
- б) подъезд;
- в) и г) интенсивность движения пешеходов и интенсивность движения автотранспорта в районе объекта оценки;
- д) транспортная доступность.

После расстановки баллов по каждому аналогу и объекту оценки они суммируются, и последовательно находится отношение суммы баллов объекта оценки к сумме баллов объектов-аналогов – это отношение и является корректировкой на местоположение.

Расчет экспертной комплексной корректировки на местоположение представлен ниже в таблице:

Таблица 6

| Характеристика местоположения         | Аналог | Аналог | Аналог | Аналог | Объект оценки |
|---------------------------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
|                                       | № 1    | № 2    | № 3    | № 4    |               |
| Парковка                              | 3      | 3      | 3      | 3      | 3             |
| Подъезд                               | 3      | 3      | 3      | 3      | 3             |
| Интенсивность движения пешеходов      | 3      | 3      | 3      | 3      | 3             |
| Интенсивность движения автотранспорта | 4      | 4      | 4      | 4      | 4             |
| Транспортная доступность              | 4      | 4      | 4      | 4      | 4             |
| Сумма всех факторов                   | 17     | 17     | 17     | 17     | 17            |
| Корректирующий коэффициент            | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00   | 1,00          |
| Корректировка на местоположение, %    | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00   | 0,00          |

**Наличие коммуникаций.** Корректировка не вносилась, согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2020» «земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород 2020 год.

**Транспортная доступность.** Транспортная доступность находится на удовлетворительном уровне. Корректировка по данному пункту не вносилась.

**Размер общей площади.** Корректировка не вносилась, согласно «Справочника оценщика недвижимости – 2020» «земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород 2020 год.

**Скидка при продаже.** Скидка при продаже была принята в размере -4,4 %, согласно анализу представленному в «Справочнике оценщика недвижимости – 2020» «земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А., г. Нижний Новгород 2020 год.

Отчёт об определении рыночной стоимости земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м<sup>2</sup>, категория земель - Земли населённых пунктов.

*Вес (рейтинг надёжности).* Скорректированные стоимости аналогов приводились к единому средневзвешенному значению с помощью коэффициентов соответствия. Наименьшие коэффициенты соответствия были присвоены аналогам с наиболее весомыми элементами отличия от объекта оценки. Весомость отличия есть не что иное, как сумма корректировок по модулю.

Для определения рыночной стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения, оценщик составил формулу расчета для каждого изымаемого участка:

По результатам анализа рынка и проведенных расчетов оценщиком установлено, что рыночная стоимость оцениваемых земельных участков, категория земель - земли населённых пунктов, по итогам сравнительного подхода на дату оценки составляет:

296 584

(двести девяносто шесть тысяч пятьсот восемьдесят четыре) рубля

### 16.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

#### *Метод капитализации дохода*

Обоснование выбора метода расчета: В условиях отсутствия информации о сделках с аналогичными земельными участками, занятymi зданиями, строениями и сооружениями, и о сделках с участками на правах аренды наиболее приемлемый метод оценки стоимости права аренды – *метод капитализации дохода*. Он применяется для оценки права аренды застроенных и незастроенных земельных участков. Условием его применения является возможность получения за одинаковые промежутки времени равных между собой по величине или изменяющихся в одинаковом темпе величин дохода от оцениваемого права аренды земельного участка.

При применении метода выполняют следующие действия.

Рассчитывают доход за определенный период времени, создаваемый правом аренды земельного участка при его наиболее эффективном использовании арендатором.

Определяют соответствующий коэффициент капитализации дохода.

Находят рыночную стоимость права аренды земельного участка путем капитализации дохода, создаваемого данным правом.

Под капитализацией дохода понимают определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин дохода за равные периоды времени. Расчет проводится путем деления дохода за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации. При оценке рыночной стоимости права аренды земельного участка доход от данного права рассчитывают как разницу между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды за соответствующий период. При этом земельную ренту можно рассчитывать как доход от сдачи земельного участка в аренду по рыночным ставкам арендной платы (наиболее вероятным ставкам арендной платы, по которым земельный участок может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для многих предприятий, арендующих земельные участки у муниципалитета, величина арендной платы по договору, как правило, соответствует среднерыночным ставкам арендной платы за пользование земельными участками в рассматриваемом регионе. Тогда земельная рента будет равна арендной плате, предусматриваемой существующим договором аренды земельного участка.

Виду того, что информация о получаемом доходе с земельных участков отсутствует, расчёт доходным подходом стоимости объекта оценки провести не представляется возможным, поэтому оценщик не применял доходный подход в рамках данного отчёта.

## 17. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ

В процессе оценки были получены следующие результаты стоимости:

|                      |               |
|----------------------|---------------|
| Затратный подход     | Не применялся |
| Сравнительный подход | 296 584 руб.  |
| Доходный подход      | Не применялся |

Рынок практически никогда не находится в точке равновесия, что позволяет удачливым инвесторам (девелоперам) извлекать огромную прибыль на рынке. Но так как риски инвестиента (девелопмента) велики, то приходится нести убытки, как это происходит сейчас в стадии кризиса. Поэтому, вполне естественно, что разные подходы в разных состояниях рынка будут давать разные результаты. Затратный подход будет или больше сравнительного и доходного или меньше. Российская же практика оценки базируется на том, что эти подходы должны быть примерно равны, что верно только в точке равновесия.

В соответствующем разделе отчета Оценщик мотивировал отказ от использования 2-х подходов при оценке объектов, поэтому стоимость полученная по итогам сравнительного подхода и будет являться рыночной стоимостью объектов оценки.

|                      |      |
|----------------------|------|
| Затратный подход     | 0%   |
| Сравнительный подход | 100% |
| Доходный подход      | 0%   |

На основании проведённых расчётов сделан вывод, что рыночная стоимость земельного участка, принадлежащего на праве собственности муниципальному образованию «Александровское сельское поселение», расположенный по адресу: Ростовская область, Азовский р-н, с. Александровка, ул. Советская, 48а, кадастровый номер 61:01:0010101:8360, площадь 524 м<sup>2</sup>, категория земель – Земли населённых пунктов., на дату оценки составляет:

**296 584**  
(двести девяносто шесть тысяч пятьсот восемьдесят четыре) рубля

Оценщик

Н.С. Бахвалов



## 18. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Я, нижеподписавшийся, опираясь на свои знания и убеждения, и в соответствии с имеющимися у меня данными, настоящим удостоверяю, что:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональным, беспристрастным, профессиональным анализом, мнением и выводами.
3. Я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оцениваемой собственности, а также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Мое вознаграждение ни в коей мере не связано с объявлением заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, как не связано и с достижением заранее оговоренного результата.
5. Мною был произведен личный осмотр оцениваемого имущества.
6. Оцененная рыночная стоимость имущества признается действительной на дату оценки:  
**01 марта 2022 г.**

Оценщик



Н.С. Бахвалов